

**SETTORE 2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI**  
**Servizio U.O. 2.2 Patrimonio immobiliare**  
**ed espropri**

**DETERMINAZIONE N. 113 DEL 20/06/2022**

**OGGETTO:** *Compendio immobiliare posto in Via Acciaiole 38-40-42-44. Completamento acquisizione opere di urbanizzazione primaria in adempimento degli impegni assunti con licenza edilizia n. 6548/1975 e successive varianti. Approvazione schema di contratto.*

**IL DIRIGENTE**

Visto il D. Lgs. 267/2000.

**Visto** l'art. 69 dello Statuto Comunale;

**Visto il Regolamento di Contabilità** approvato con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 07/02/2019**;

**Visto l'Atto del Sindaco del Comune di Scandicci n. 394/2020 del 1° ottobre 2020** di conferimento di incarichi dirigenziali e attribuzione delle competenze al personale dell'area della dirigenza con il quale sono state attribuite al sottoscritto dirigente Dott. Simone Chiarelli le competenze e le funzioni relative al Settore 2 - Servizi amministrativi tra cui anche quelle relative all'Unità Operativa 2.2 'Patrimonio Immobiliare ed Espropri';

**Viste le Deliberazioni del Consiglio Comunale:**

- n. 17 del 7/04/2022 avente ad oggetto "Approvazione nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (DUP) – Periodo 2022/2024 (Art. 170, c. 1, del D.Lgs. 267/2000);
- n. 18 del 7/04/2022 avente ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2022/2024 (art.151 del D.Lgs. 267/2000 e art.10 D.Lgs.118/2011) e Piano triennale degli incarichi di collaborazione 2022/2024 (art.3 c.55 L.24/12/2007, n.244)".

**Viste le Deliberazioni della Giunta Comunale:**

- n. 38 dell'8/04/2022 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024 (art.169 del D.Lgs.267/2000) - parte finanziaria.";

- n. 55 del 5 maggio 2022 avente ad oggetto “Piano Esecutivo di Gestione - Parte Programmatica. Approvazione”.
- n. 80 del 27 maggio 2022 avente per oggetto “Variazione al piano esecutivo di gestione 2022-2024 ai sensi dell’art. 175, comma 5-bis, D.lgs. n. 267/2000”;

**Visto** e richiamato il **Regolamento Europeo 679/2016[RGPD]**, sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

**Premesso:**

- che con **Deliberazione Consiliare n. 31 del 21 maggio 2013** è stato stabilito:

*'1) di acquisire a titolo gratuito – a seguito di cessione da parte dei proprietari degli alloggi costituenti il condominio posto in questo Comune, Via dell'Acciaiole n. 38-40 e 42-44 e degli eventuali altri soggetti aventi titolo sulle opere 'de quibus' quali aventi causa degli impegni originariamente assunti con la licenza edilizia n. 6548/1975 e sue successive modifiche – le opere di urbanizzazione primaria previste nella licenza edilizia n. 6548/1975 e sue successive varianti, collaudate in data 12 maggio 1975 dall'Ing. M. C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e quindi con riconoscimento delle servitù esistenti, consistenti in:*

- *giardino con vialetti interni allo stesso, area destinata a parcheggio sul fronte di Via Acciaiole e zone per l'accesso alle rampe del fabbricato;*
- *allacciamenti alla rete idrica pubblica ed a quella fognaria e canalizzazione per la pubblica illuminazione;*
- *verde a corredo dell'area, integrato con la viabilità comunale.*

*2) di acquisire, sempre a titolo gratuito - a seguito di cessione da parte dei proprietari degli alloggi costituenti il condominio posto in questo Comune, Via dell'Acciaiole n. 38-40 e 42-44 e degli eventuali altri soggetti aventi titolo sugli immobili 'de quibus' quali aventi causa degli impegni originariamente assunti con la licenza edilizia n. 6548/1975 e sue successive modifiche - le aree sulle quali insistono le opere di cui al precedente punto 1), identificate al N.C.T. del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 8 da porzioni delle particelle n. 2320 e 2014, da meglio precisare con specifico tipo di frazionamento catastale da eseguire a cura e spese dei cedenti, secondo quanto specificato in premessa.*

*3) di dare atto che, ..., la manutenzione dell'area oggetto di cessione sistemata a parcheggio sul fronte della Via dell'Acciaiole sarà eseguita a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.*

*4) di dare atto che, ..., la manutenzione ordinaria delle aree oggetto di cessione sistemate a verde sarà invece affidata al Condominio di Via dell'Acciaiole n. 42-44 sulla base di specifico atto di convenzione, come meglio appresso descritto, della durata di 6 anni, prorogabili in accordo tra le parti salvo revoca “ad nutum” da parte del Comune di Scandicci con preavviso ordinario non inferiore a 6 mesi, ovvero con effetto immediato nel caso in cui vengano riscontrate violazioni o gravi inadempienze del concessionario.*

*5) ...*

*6) ...*

*7) ...*

*8) ...*

*9) ...*

10) di dare atto che la stipula del contratto di cessione e dell'atto di convenzione sopra richiamati sono subordinati al fatto che gli immobili oggetto di cessione risultino liberi da formalità ipotecarie e che gli stessi saranno stipulati dal Dirigente del Servizio Risorse e Innovazione quando sussisteranno tutte le condizioni e previa assunzione degli eventuali necessari impegni di spesa.

11) di dare atto che tutte le spese inerenti al contratto di trasferimento al Comune di Scandicci della proprietà degli immobili de quibus, nessuna esclusa, saranno poste a carico dei cedenti così come previsto negli impegni a suo tempo assunti e confermati nel verbale di assemblea condominiale richiamato in premessa.

12) ...';

- che con successiva **Determinazione del Dirigente del settore 5 – Servizi Tecnici e Lavori Pubblici – Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri n. 97 del 23 aprile 2019**, è stato stabilito:

*'1. di procedere, in conformità a quanto previsto nella Deliberazione consiliare n. 31 del 21 maggio 2013:*

*a) all'acquisizione a titolo gratuito, a seguito di cessione da parte dei proprietari degli alloggi costituenti il condominio posto in questo Comune, Via dell'Acciaiole n. 42-44 e degli eventuali altri soggetti aventi titolo sulle opere de quibus quali aventi causa degli impegni originariamente assunti con la licenza edilizia n. 6548/1975 e sue successive modifiche, della piena proprietà delle aree, con le relative opere di urbanizzazione realizzate su di esse in forza della predetta licenza edilizia, identificate, a seguito del tipo di frazionamento catastale n. FI0017672 del 2/02/2015, al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 8 dalle seguenti particelle:*

- foglio n. 8 p.lla **2918** di mq. 1370, ente urbano;*
- foglio n. 8 p.lla **2919** di mq. 16, ente urbano;*

*b) all'acquisizione a titolo gratuito, a seguito di cessione da parte dei proprietari degli alloggi costituenti il condominio posto in questo Comune, Via dell'Acciaiole n. 38-40 e degli eventuali altri soggetti aventi titolo sulle opere de quibus quali aventi causa degli impegni originariamente assunti con la licenza edilizia n. 6548/1975 e sue successive modifiche, dei diritti di proprietà indivisa pari a 997,89 (novecentonovantasette virgola ottantanove) millesimi delle aree, con le relative opere di urbanizzazione realizzate su di esse in forza della predetta licenza edilizia, identificate, a seguito del tipo di frazionamento catastale n. FI0017672 del 2/02/2015, al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 8 dalle seguenti particelle:*

- foglio n. 8 p.lla **2920** di mq. 350, ente urbano;*
- foglio n. 8 p.lla **2921** di mq. 167, ente urbano;*
- foglio n. 8 p.lla **2922** di mq. 290, ente urbano;*
- foglio n. 8 p.lla **2923** di mq. 10, ente urbano.*

*2. di dare atto che la cessione della residua quota pari a 2,11 (due virgola undici) millesimi, che farà conseguire al Comune di Scandicci la piena proprietà delle aree di cui alla lettera b) del punto 1) che precede, verrà ceduta gratuitamente da parte dei rispettivi titolari con successivo atto, le cui spese saranno ripartite tra tutti i condomini dei civici 38-40-42-44 di Via dell'Acciaiole.*

*3. di dare atto, per quanto sopra indicato, che contestualmente alla cessione delle predette aree verranno costituite, con impegno dei cedenti a sostenere pro-quota le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire per la conservazione dei beni*

*gravati da tale diritto, le seguenti servitù di passo pedonale e carrabile:*

*a) a carico delle aree distinte al foglio 8 dalle particelle 2919 e 2921 ed a favore del marciapiede distinto dal subalterno 504 dalla particella 2014 del foglio 8 quale bene comune non censibile al condominio di via dell'Acciaiole civici nn. 42-44, nonché della rampa di accesso al piano seminterrato del condominio medesimo, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al foglio 8 dalla particella 2323 quale bene comune non censibile;*

*b) a carico dell'area distinta al foglio 8 dalla particella 2923 ed a favore della rampa di accesso al piano seminterrato del condominio di via dell'Acciaiole civici nn. 38-40 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al foglio 8 dalla particella 2322 subalterno 1 quale bene comune non censibile.*

*4. di dare atto che, per le motivazioni in premessa riportate, non si darà corso all'affidamento al Condominio di Via dell'Acciaiole n. 42-44 della manutenzione ordinaria delle aree a verde oggetto di cessione, previsto nella deliberazione consiliare n. 31/2013.*

*5. di dare atto che, per quanto stabilito al punto 4) che precede, non si renderà necessario sottoscrivere alcun impegno con il predetto Condominio che, quindi, non avrà alcun obbligo di eseguire la manutenzione delle aree oggetto di cessione.*

*6. di approvare, conseguentemente, lo schema dell'atto da stipulare, allegato sotto lettera 'A' al presente provvedimento.*

*7. di dare atto che il contratto di cessione al Comune di Scandicci degli immobili de quibus sarà stipulato dal sottoscritto in qualità di Dirigente del Settore 5 – Servizi Tecnici e Lavori Pubblici e che tutte le spese inerenti allo stesso, nonché quelle relative alla futura cessione al Comune della residua quota di proprietà pari a 2,11/1000 di cui al punto 2) che precede, saranno poste a carico dei condomini dei civici 38-40-42-44 di Via dell'Acciaiole, così come previsto negli impegni a suo tempo assunti e confermati nel verbale di assemblea condominiale del 9 novembre 2010 depositato agli atti di ufficio e che si intende qui integralmente richiamato.*

*8. ...';*

- che con scrittura privata autenticata dalla Notaio dott.ssa Annabarbara Niglio ai Repp. nn. 2161 e 2162 del 6.05.2019, nn. 2166 e 2167 del 8.05.2019, n. 2168 del 9.05.2019, n. 2174 del 15.05.2019 e n. 2182 del 22.05.2019, Racc. 1746, trascritta a Firenze il 23.05.2019 ai Regg. Gen. 21014 e n. 21015 e Regg. Part. 15152 e 15153, è stata trasferita al Comune di Scandicci:
  - la piena proprietà delle aree urbane distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al foglio 8 dalle particelle n. 2918 e 2919 ed i diritti di proprietà indivisa pari a **997,89 (novecentonovantasette virgola ottantanove) millesimi** delle aree urbane distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al foglio 8 dalle particelle n. 2920, 2921, 2922 e 2923;
  - nonché costituita, per *destinazione del padre di famiglia*, la servitù di passo pedonale e carrabile a carico delle aree distinte al foglio 8 dalle particelle 2919 e 2921 ed a favore del marciapiede distinto dal subalterno 504 della particella 2014 del foglio 8, bene comune non censibile al condominio di Via dell'Acciaiole 42-44, e della rampa di accesso al piano seminterrato del medesimo condominio, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 2323 e la servitù di passo pedonale e carrabile a carico dell'area distinta al foglio 8 particella 2923 ed a favore della rampa di accesso al piano seminterrato del condominio di Via dell'Acciaiole 38-40, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particel-

la 2322 sub. 1;

stabilendo, in accordo tra le parti, che i proprietari dei fondi dominanti dovranno partecipare pro-quota alle le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguite per la conservazione dei fondi serventi;

- che nel Titolo II° del medesimo atto è specificato che *'la residua quota pari a 2,11 (due virgola undici) millesimi, che farà conseguire al Comune di Scandicci la piena proprietà delle aree di cui al presente Titolo, verrà ceduta gratuitamente da parte dei rispettivi titolari con successivo atto, le cui spese saranno ripartite tra tutti i condomini dei civici 38-40-42-44 di via dell'Acciaiole'*;
- che in data 19 maggio 2022, la Notaio dott.ssa Annabarbara Niglio ha comunicato di poter procedere alla stipula dell'atto relativo alla cessione dei predetti 2,11 millesimi;

**Ritenuto opportuno**, in ottemperanza alla suddetta Deliberazione C.C. 31/2013, di procedere al completamento dell'acquisto gratuito, e con spese a carico dei cedenti, della quota residua delle sopracitate aree già trasferite al Comune di Scandicci nell'anno 2019 per quota di 997,98 millesimi;

**Dato atto:**

- che ai sensi dell'art. 192 del D. lgs 267/2001 e s.m.i. *"La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante: a) il fine che con il contratto si intende perseguire; b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali; c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base."*
- che il fine del contratto e l'oggetto è l'acquisizione della residua quota, pari a 2,11 millesimi del complessivo totale, delle sopracitate aree urbane distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al foglio 8 dalle particelle n. 2920, 2921, 2922 e 2923, che al momento della stipula del predetto atto di cessione gratuita, nel mese di maggio del 2019, non risultava completamente definita poiché, essendo la stessa caduta in successione, le procedure di attribuzione agli eredi di tale quota comportavano la presentazione di denunce di successione e di richieste autorizzative al Tribunale, in ordine alle quote spettanti agli eredi con tutori e/o amministratori di sostegno;
- che la predetta quota di 2,11 millesimi è attualmente intestata agli eredi dei sigg. ... [omissis]... e ...[omissis]..., così come risultanti dai relativi certificati di denunciata successione rispettivamente trascritti a Firenze in data 27/02/2020 al Reg. Part. 5715 ed in data 15/01/2020 al Reg. Part. 1127;
- che l'acquisto delle suddette aree avverrà mediante atto pubblico o scrittura privata, rogato/autenticata da notaio appositamente incaricato dai cedenti;
- che l'acquisto è fatto nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, e comunione, nulla escluso ed eccettuato ed, in particolare, gravate da servitù, per *destinazione del padre di famiglia*, di passo pedonale e carrabile a carico dell'area distinta al foglio 8 dalla particella 2921 ed a favore del marciapiede distinto dal subalterno 504 della particella 2014 del foglio 8, bene comune non censibile al condominio di Via dell'Acciaiole 42-44, e della rampa di accesso al piano seminterrato del medesimo condominio, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 2323 e la servitù di passo pedonale e carrabile a carico dell'area distinta al foglio 8 particella 2923 ed a favore della rampa di accesso al piano

seminterrato del condominio di Via dell'Acciaiole 38-40, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 2322 sub. 1, entrambe già costituite in sede di trasferimento, nel maggio 2019, dei diritti di proprietà indivisa, per quota pari a 997,89 millesimi, delle medesime aree;

### DETERMINA

1. di procedere all'acquisizione della residua quota, pari a 2,11 millesimi del complessivo totale, delle aree urbane distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al foglio 8 dalle particelle n. 2920, 2921, 2922 e 2923, che non è stata trasferita, per le motivazioni indicate in premessa, al Comune di Scandicci con l'atto di cessione gratuita autenticato dalla Notaio dott.ssa Annabarbara Niglio ai Repp. nn. 2161 e 2162 del 6.05.2019, nn. 2166 e 2167 del 8.05.2019, n. 2168 del 9.05.2019, n. 2174 del 15.05.2019 e n. 2182 del 22.05.2019, Racc. 1746, trascritta a Firenze il 23.05.2019 ai Regg. Gen. 21014 e n. 21015 e Regg. Part. 15152 e 15153, attualmente intestata agli eredi dei sigg. ... [omissis]... e ...[omissis]..., così come risultanti dai relativi certificati di denunciata successione rispettivamente trascritti a Firenze in data 27/02/2020 al Reg. Part. 5715 ed in data 15/01/2020 al Reg. Part. 1127;
2. di prendere atto che, ai sensi dell'art. 192 del D.lgs 267/2001 e s.m.i:
  - che il fine del contratto e l'oggetto è il completamento dell'acquisizione della proprietà delle aree indicate al precedente punto 1), il cui acquisto è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 21 maggio 2013;
  - che l'acquisto delle suddette aree avverrà mediante atto pubblico o scrittura privata, rogato/autenticata da notaio appositamente incaricato dai cedenti;
  - che l'acquisto è fatto nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, e comunione, nulla escluso ed eccettuato ed, in particolare, gravate da servitù, per *destinazione del padre di famiglia*, di passo pedonale e carrabile a carico dell'area distinta al foglio 8 dalla particella 2921 ed a favore del marciapiede distinto dal subalterno 504 della particella 2014 del foglio 8, bene comune non censibile al condominio di Via dell'Acciaiole 42-44, e della rampa di accesso al piano seminterrato del medesimo condominio, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 2323 e la servitù di passo pedonale e carrabile a carico dell'area distinta al foglio 8 particella 2923 ed a favore della rampa di accesso al piano seminterrato del condominio di Via dell'Acciaiole 38-40, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 2322 sub. 1, entrambe già costituite in sede di trasferimento, nel maggio 2019, dei diritti di proprietà indivisa, per quota pari a 997,89 millesimi, delle medesime aree;
3. di dare atto che in virtù dei patti contrattuali stabiliti nel 2019 tra le parti, le spese di stipula dell'atto di cessione della predetta quota e conseguenti saranno interamente assunte dai condomini dei civici 38-40-42-44 di via dell'Acciaiole e che pertanto nessun onere farà carico al Comune di Scandicci;
4. di dare atto che la scadenza dell'obbligazione giuridica di cui trattasi è il 31.12.2022;
5. di stabilire che il presente provvedimento sarà esecutivo dalla data di apposizione del visto attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 183 del T.U.E.L.;
6. di dare atto che il Responsabile del procedimento, ai sensi della legge 241/90 e s.m.i è il sottoscritto Dott. Simone Chiarelli, Dirigente del Settore 2 - Servizi Amministrativi;

7. di trasmettere il presente atto al Messo Comunale per l'affissione all'albo pretorio on-line per la durata di quindici giorni.

**IL DIRIGENTE**

*Dott. Simone Chiarelli*

Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,  
del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate